

Comment acheter un logement ?

Le processus d'achat d'un logement peut suivre de nombreux chemins. Il peut en effet progresser rapidement en quelques semaines ou lentement sur plusieurs années. Mais, en règle générale, le processus suit quatre étapes : rechercher, faire une offre, conclure un compromis de vente et passer au règlement, que vous achetiez une maison, un logement en copropriété ou en coopérative, ou un appartement. D'une certaine manière, le processus ressemble un peu à la recherche d'un(e) conjoint(e) :

La phase de la **recherche** ressemble à la rencontre. Vous envisagez d'acheter un logement, peut-être en vous rendant à des portes ouvertes, en parlant à un agent immobilier ou une agente immobilière ou en consultant les listes d'annonces de ventes sur votre téléphone.

La phase de **l'offre** ressemble à la demande en mariage. Vous pensez avoir trouvé la personne idéale ! Vous faites une offre formelle au ou à la propriétaire actuel(le). Généralement, un agent immobilier ou une agente immobilière vous aide à préparer les documents de l'offre. Et ensuite, vous attendez sa décision... espérons-le, pas très longtemps !

La phase **sous compromis** ressemble aux fiançailles. Il ou elle a dit oui ! Le ou la propriétaire actuel(le) a accepté votre offre. Pendant cette période d'environ 30 à 90 jours, vous faites des choses comme faire inspecter la maison, passer en revue les règles de copropriété et vous passez à l'étape suivante pour obtenir votre financement pour acheter le logement.

La phase du **règlement** ressemble au jour du mariage. C'est enfin le jour J ! Vous vous rendez dans une entreprise de titres de propriété qui vous oriente dans le processus administratif auprès de la banque et de la ville afin d'officialiser votre propriété du logement. Vous avez attaché le nœud et vous voilà avec les clés.

Comme pour la recherche d'un(e) conjoint(e), le processus est un peu plus complexe que cela. Alors, découvrons-en les détails. N'oubliez pas que nous présentons les étapes habituelles du processus d'achat d'un logement ; votre expérience pourrait cependant être différente.

La recherche

Lorsque vous serez prêt(e) à envisager l'idée d'acheter un logement, vous ferez généralement les choses suivantes :

- Trouver un agent immobilier ou une agente immobilière. Vous pouvez trouver et acheter un logement sans agents immobiliers, mais ces personnes agréées peuvent offrir plusieurs avantages utiles. Elles peuvent par exemple vous faire visiter les logements en dehors des portes ouvertes régulièrement programmées. Elles peuvent vous aider à faire une offre concurrentielle lorsque vous êtes prêt(e), à réunir les documents et négocier avec le vendeur ou la vendeuse en votre nom. Et vous ne les payez pas directement pour leur temps, les agents immobiliers gagnent leur argent auprès du vendeur ou de la vendeuse du logement que vous avez finalement acheté.
- Déterminez votre budget et trouvez un prêteur. À moins d'avoir les fonds pour payer l'intégralité du coût du logement, vous devrez obtenir un prêt hypothécaire, un prêt bancaire afin de payer une partie du coût de votre logement. Un prêteur peut vous aider à analyser votre [budget et vos options de financement](#) en fonction d'éléments tels que le montant comptant que vous pouvez verser pour le logement (un acompte), le délai dans lequel vous souhaitez rembourser le prêt (la durée), et le montant des intérêts que vous devrez payer à la banque qui vous aura accordé le prêt. Vous pouvez également envisager un certain nombre de programmes d'aide à l'achat de logement proposés par le gouvernement du District de Columbia ou le gouvernement fédéral, qui peuvent vous proposer des fonds ou des taux d'intérêt réduits pour votre achat.
- Commencez par regarder les listes d'annonces de logements en ligne ou rendez-vous aux portes ouvertes dans les quartiers dans lesquels vous

aimeriez vivre. Cela vous donne une idée de ce qui est disponible, des caractéristiques que vous aimez (ou n'aimez pas) et des prix similaires.

Ces activités ci-dessus peuvent avoir lieu simultanément ou dans n'importe quel ordre.

L'offre

Lorsque vous aurez trouvé un logement que vous aimeriez acheter, votre agent immobilier ou agente immobilière vous aidera à faire une offre au vendeur ou à la vendeuse. Lorsque vous établissez votre offre, plusieurs choix importants s'offrent à vous : Votre agent immobilier ou agente immobilière peut vous faire des recommandations sur ce qui est le plus adapté pour vous.

- **Prix** - Combien allez-vous offrir pour le logement ? Sur des marchés immobiliers concurrentiels comme ceux du District de Columbia, il n'est pas rare d'ajouter une clause d'indexation à votre offre. Une clause d'indexation indique que si quelqu'un d'autre offre plus que vous, vous augmenterez automatiquement votre offre jusqu'à ce que votre offre soit la plus élevée ou que l'autre enchérisseur dépasse votre montant maximal. Si vous avez déjà participé à des enchères pour un article sur eBay, c'est un peu le même principe.
- **Éventualités** - Votre offre peut indiquer plusieurs éventualités, ou conditions qui vous permettent de retirer votre offre. Vous pouvez avoir des éventualités sur des éléments tels que l'inspection du logement ou l'évaluation, qui stipulent que vous pouvez vous retirer de la vente si les résultats de l'inspection ou de l'évaluation ne correspondent pas à vos attentes.
- **Date de clôture** - La date de clôture correspond au jour auquel vous souhaitez prendre possession de la maison. Elle est généralement fixée entre 30 et 90 jours à compter du jour où vous faites une offre pour l'achat du logement, afin de permettre la logistique comme le traitement des documents, la finalisation de votre hypothèque et l'organisation du déménagement.
- **Dépôt d'une convention d'arrhes** - Pour inciter davantage le vendeur ou la vendeuse à accepter votre offre, vous pouvez lui proposer un dépôt

d'une convention d'arrhes (un paiement initial), afin de lui montrer que vous prenez au sérieux l'achat du logement. Considérez cela comme un dépôt de garantie facultatif qui sera pris en compte dans le coût total du logement si le vendeur ou la vendeuse accepte votre offre.

Après avoir fait votre offre, vous recevrez généralement des nouvelles du vendeur ou de la vendeuse dans les jours qui suivent. Il ou elle peut accepter votre offre telle quelle, revenir avec une contre-offre à envisager, ou simplement ne pas accepter votre offre.

Sous compromis de vente

Dès que le vendeur ou la vendeuse a accepté en signant les documents de votre offre, vous êtes sous compromis de vente. Cette période correspond aux 30 à 90 jours entre le moment où votre offre est acceptée et le règlement. À ce stade, il existe un nombre limité de raisons pour lesquelles vous ou le vendeur ou la vendeuse pouvez vous retirer sans avoir à payer de pénalité. Ces raisons (éventualités) ont été acceptées dans votre compromis.

- **Inspection** - Pour vous assurer que le logement est en bon état, vous pouvez engager un inspecteur ou une inspectrice afin de faire une visite et vous fournir un rapport. Il ou elle testera la plomberie et l'électricité, recherchera d'éventuels problèmes de parasites, inspectera l'âge des appareils (par ex., le chauffe-eau, le réfrigérateur) et vérifiera les problèmes structurels (par ex., une fissure dans les fondations).
- **Passez en revue les documents de la copropriété ou coopérative** - Si le logement que vous achetez est dans une copropriété ou coopérative, vous aurez plusieurs jours pour examiner les règlements et les documents financiers. En règle générale, quelqu'un de la copropriété/coopérative les transmettra à votre agent immobilier ou agente immobilière. Cela vous offre l'occasion de vous assurer que vous êtes à l'aise avec la situation financière de l'association et avec les règles de copropriété, telles que les heures de tranquillité, les politiques

relatives aux animaux de compagnie et les frais mensuels d'entretien des parties communes.

- **Financement** - Maintenant que vous progressez dans l'achat, vous allez reprendre contact avec votre prêteur pour obtenir votre prêt hypothécaire. Votre prêteur vous demandera la documentation de vos revenus et actifs (par ex., fiches de paie actuelles et relevés bancaires) et vous aidera à vous orienter parmi les programmes gouvernementaux auxquels vous avez recours pour l'achat de votre logement.
- **Évaluation** - Pour s'assurer que le logement vaut son prix de vente, votre prêteur demandera à un(e) expert(e) indépendant(e) de visiter la maison et d'en estimer la valeur. Votre agent immobilier ou agente immobilière planifiera généralement l'évaluation.
- **Recherche de titre de propriété** - Votre agent immobilier ou agente immobilière et votre prêteur vous mettront en relation avec une entreprise de titres de propriété. Pendant cette période sous compromis, il incombe à l'entreprise de titres de propriété de s'assurer que le vendeur ou la vendeuse a réellement le droit de vous vendre le bien. Elle le vérifiera en effectuant une recherche dans les archives du gouvernement local, puis s'assurera que tout est en ordre pour le jour du règlement.
- **Assurance** - Vous devrez souscrire une police d'assurance habitation afin qu'elle prenne effet le jour où vous devenez propriétaire du logement. Cela garantit que vous êtes immédiatement protégé(e) si quelque chose doit arriver au logement une fois que vous en êtes devenu(e) propriétaire.

Règlement

À la date de clôture indiquée dans votre compromis, vous vous rendrez à l'entreprise de titres de propriété afin de signer les documents finalisant la vente ! C'est ce que l'on appelle le règlement ou la clôture et cela prend généralement environ une heure.

- **Paiement** - Vous apporterez un chèque ou un mandat correspondant au montant de votre acompte, des frais de clôture et des frais

supplémentaires éventuels. L'entreprise de titres de propriété vous indiquera au préalable le montant à indiquer sur le chèque ou le mandat et elle versera les honoraires aux personnes concernées : votre prêteur hypothécaire, le vendeur ou la vendeuse, le gouvernement, et elle-même.

- **Justificatifs** - Vous devrez vous munir d'une pièce d'identité avec photo afin que l'agent(e) de l'entreprise de titres de propriété puisse vérifier votre identité. Vous aurez également besoin d'une documentation indiquant que vous avez souscrit une assurance habitation pour le bien.
- **Signatures** - Vous signerez de nombreux documents pendant le règlement. L'agent(e) de l'entreprise de titres de propriété vous orientera dans chaque document, vous en expliquera la nature, et vous accordera du temps pour l'examiner. Les principaux documents que vous signerez sont votre contrat de prêt hypothécaire et les documents pour vous transférer le titre de propriété (également appelé acte) du logement. Si vous allez vivre dans le logement, vous devez également signer un formulaire DC Homestead Deduction (Formulaire de déduction résidentielle du District de Columbia) qui réduira vos impôts fonciers annuels.

Dans les jours qui suivent, l'entreprise de titres de propriété transmettra le transfert de titre de propriété à l'Office of Tax and Revenue (Bureau des impôts et recettes) du District de Columbia. Cette démarche actualise les dossiers du gouvernement afin de montrer que vous êtes le ou la propriétaire officiel(le) du bien. Félicitations !

Cette page a été mise à jour pour la dernière fois en février 2021.